

# TE OGH 1989/2/23 60b736/88

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.02.1989

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Samsegger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schobel, Dr.Melber, Dr.Schlosser und Dr.Redl als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr.Walter F\*\*\*, öffentlicher Notar, 1222 Wien, Wagramer Straße 126, vertreten durch Dr.Erich Haase, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien

1) Klaus P\*\*\*, Angestellter, 2) Eva P\*\*\*, Hausfrau, beide in 1030 Wien, Rechte Bahngasse 10/1/12, beide vertreten durch Dr.Norbert Wittmann, Rechtsanwalt in Wr.Neustadt, wegen 1.371,78 S sA und Feststellung (Gesamtstreitwert 21.371,78 S), infolge Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien als Berufungsgerichtes vom 19.September 1988, GZ 48 R 344/88-18, womit infolge Berufung der beklagten Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 30.November 1987, GZ 45 C 327/86-14, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagten Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, der klagenden Partei die mit 2.991,12 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten 271,92 S Umsatzsteuer) binnen 14 Tage bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger ist Eigentümer des Hauses in Wien 3., Rechte Bahngasse 10. Die Beklagten sind die Mieter der Wohnung top Nr.12 auf Stiege 1 dieses Hauses. Der Mietvertrag wurde von ihnen mit der damaligen Hauseigentümerin am 26.11.1974 abgeschlossen. Mit dieser vereinbarten sie in einem "Nachtrag zum Mietvertrag vom 26.11.1974" (gemäß Beilage 1: vom 8.11./7.12.1979) unter anderem folgendes:

"II.

Anstelle des bisherigen Mietzinses von S 750,- vereinbaren die Vertragsteile, beginnend mit 1.12.1979, einen monatlichen Hauptmietzins von S 1.000,- (in Worten: Schilling eintausend), der keiner wie immer gearteten Wertsicherung mehr unterliegt. Dieser Hauptmietzins besteht aus 166,67 Altzins und 833,33 frevereinbarten Mietzins.

Die Vermieterin verzichtet für sich und ihre Rechtsnachfolger überdies auf jedwede Erhöhung dieses erhöhten Hauptmietzinses für alle Zukunft auch für den Fall geänderter Gesetzeslage, mit Ausnahme der in §§ 7 und 8 des MG. gesetzlich zulässigen Mietzinserhöhungen."

Mit dieser Vereinbarung bezweckten die beiden Beklagten die Ausschaltung der Indexsicherung ihres Mietzinses für die Zukunft. Mit Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien vom 25.10.1983, im Zusammenhang mit dem Beschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 29.4.1983 wurde in dem zu 44 Msch 2/81 geführten Verfahren für das

gegenständliche Haus

1) die Durchführung von Erhaltungsarbeiten im Gesamtbetrag von 1.231.496 S, und

2) die Erhöhung der Hauptmietzinse gemäß den §§ 7, 28 Abs 2 MG - mangels Vorlage einer Hauptmietzinsabrechnung durch die damalige Hauseigentümerin - dem Grunde nach für notwendig erachtet. Eine tatsächliche Hauptmietzinserhöhung (auch) auf Grund eines (anderen) Verfahrens nach § 7 MG oder nach den §§ 18, 19 MRG fand nicht statt.

Nach dem Hauseigentümerwechsel verwaltete ab Jänner 1984 Gerhard K\*\*\* das Haus. In der Folge wurden - auf Grund eines (behördlichen) Bauauftrages bei sonstiger Ersatzvornahme - die notwendigen Erhaltungsarbeiten im Gesamtausmaß von über 5 Millionen S durchgeführt. Hiefür mußten - mangels Hauptmietzinsdeckung - Darlehen in Höhe von insgesamt 3,5 Mill S aufgenommen werden. Der Darlehenszinsfuß beträgt 8,75 % per anno. Die Rückzahlung der Darlehensannuitäten wird mit den ab November 1984 eingehobenen Erhaltungsbeiträgen finanziert. Die beiden Beklagten haben die ihnen für die Zeit von November 1984 bis einschließlich "April 1984" (gemeint offensichtlich: 1986) vorgeschriebenen Erhaltungsbeiträge von monatlich 76,21 S, insgesamt sohin den Betrag von 1.371,78 S, nicht bezahlt.

Der Kläger beehrte mit der am 9.5.1986 eingebrachten Klage von den beiden Beklagten die Zahlung der ihnen für den Zeitraum von November 1984 bis einschließlich April 1986 monatlich mit 76,21 S vorgeschriebenen Erhaltungsbeiträge von insgesamt 1.371,78 S sA sowie die Feststellung, daß sie ihm gegenüber (zukünftig) zur Bezahlung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages gemäß § 45 MRG verpflichtet seien. Der Kläger behauptete, der gemäß § 45 MRG vorgeschriebene Erhaltungsbeitrag sei kein "Mietzins" im Sinne des "Nachtrages zum Mietvertrag vom 26.11.1974". Dasselbe Ergebnis müsse andernfalls aus "richterlicher Vertragsergänzung" gewonnen werden. Jedenfalls sei für das Haus weder ein erhöhter Mietzins gemäß den §§ 7, 8 MG noch nach den §§ 6, 18 und 19 MRG eingehoben worden. Die Beklagten hielten dem entgegen, daß mit Ausnahme von Erhöhungen nach den §§ 7, 8 MG bzw 18 MRG keine sonstigen Mietzinserhöhungen gemäß Vereinbarung zulässig seien. Das Erstgericht gab dem Feststellungs- und Leistungsbegehren des Klägers zur Gänze statt. Es stellte den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt fest und folgerte daraus rechtlich, daß die beiden Beklagten gemäß Punkt II des "Zusatzvertrages", in dem die §§ 7, 8 MG als Ausnahmetatbestand zitiert würden, für die Zukunft bereit gewesen seien, Arbeiten durch gesetzliche Leistungen mitzufinanzieren, die der Erhaltung des Hauses hätten dienen sollen. Im vorliegenden Fall seien die Erhaltungsbeiträge als Äquivalent zu einer Mietzinserhöhung gemäß den §§ 7, 8 MG bzw den §§ 18, 19 MRG anzusehen, weil eine solche durch die fehlende Hauptmietzinsabrechnung der Voreigentümerin unmöglich gemacht, aber zwischenzeitig bescheidmässig die Erhaltungsarbeiten angeordnet worden seien. Überdies sei der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag gemäß § 45 MRG seiner Rechtsnatur nach kein "Mietzins". Das Berufungsgericht bestätigte das erstgerichtliche Urteil und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes (gemeint offenbar: zusammen mit dem in einem Geldbetrag bestehenden Teil) zwar 60.000 S, nicht aber den Betrag von 300.000 S übersteige und die Revision zulässig sei. Im Gegensatz zur Meinung des Erstgerichtes vertrat das Berufungsgericht die Rechtsansicht, der - mangels Behauptung einer abweichenden übereinstimmenden Parteienabsicht durch rechtliche Beurteilung auszulegende - "Nachtrag zum Mietvertrag vom 26.11.1974" könne die Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages nicht schon deshalb rechtfertigen, weil dort die gesetzlich zulässige Mietzinserhöhungen gemäß den §§ 7 und 8 MG vom Verzicht auf eine Erhöhung des Hauptmietzinses ausgenommen worden seien. Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag nach § 45 MRG könne nämlich nicht als Surrogat oder Äquivalent für eine nach wie vor die Finanzierung größerer Erhaltungsarbeiten sicherstellenden Erhöhung der Hauptmietzinse nach den §§ 18, 19 MRG oder jener nach § 7 MG angesehen werden. In der Vereinbarung sei aber nur ein Verzicht auf jedwede Erhöhung des Hauptmietzinses für alle Zukunft und auch für den Fall geänderter Gesetzeslage ausgesprochen worden. Bei der durch § 45 MRG für den Vermieter geschaffenen Möglichkeit, von Altmietern einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag zu verlangen, handle es sich jedoch um keine gesetzliche Erhöhung des Hauptmietzinses. Wie schon das Erstgericht zutreffend erkannt habe, stelle der Erhaltungsbeitrag nach der Legaldefinition des § 15 MRG keinen Mietzins dar. Er sei vielmehr eine mietrechtliche Leistung sui generis. Auf die Einhebung eines solchen, nicht als Hauptmietzins anzusehenden, streng verrechenbaren und bei nicht rechtzeitiger zweckgebundener Verwendung wieder rückzahlbaren Beitrages sei daher in der zu beurteilenden Vereinbarung ebensowenig verzichtet worden wie etwa auf die Erhöhung oder Neueinführung anderer, keinen Hauptmietzins darstellenden Leistungen aus dem Mietverhältnis.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes richtet sich die Revision der beiden Beklagten aus den Anfechtungsgründen der Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens sowie der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung des Urteiles im Sinne der gänzlichen Klagsabweisung, hilfsweise auf Urteilsaufhebung.

Der Kläger stellt in seiner Revisionsbeantwortung den Antrag, das "unzulässige Rechtsmittel" der Beklagten "nicht zuzulassen" oder ihm nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist im Gegensatz zur Meinung des Klägers zulässig (§ 502 Abs 4 Z 1 ZPO), sie ist jedoch im Ergebnis nicht berechtigt. Mit ihrer Mängelrüge bringen allerdings die Revisionswerber keinen nach § 503 Abs 2 ZPO qualifizierten Anfechtungsgrund zur Darstellung. Sie übersehen nämlich, daß in erster Instanz von keiner der Parteien eine vom Wortlaut der schriftlichen Vereinbarung Beilage 1 abweichende Absicht der Vertragspartner behauptet und eine solche auch nicht festgestellt worden ist. In einem solchen Fall hatte daher auch das Berufungsgericht nicht etwa von amtswegen eine allfällige abweichende Parteienabsicht zu erforschen oder gar die Streitteile anzuleiten, derartige Sachbehauptungen aufzustellen. Vielmehr ist dann der Inhalt der Urkunde für sich allein und selbständig zu würdigen. Die Auslegung einer ihrem Wortlaut nach feststehenden Urkunde ist in einem solchen Fall eine Frage der rechtlichen Beurteilung (Rummel in Rummel, ABGB, Rz 23 zu § 914; EvBl 1980/99; RdW 1988, 87 uva).

Mit Recht wenden sich aber die Revisionswerber gegen die Ansicht des Berufungsgerichtes, die vom Kläger gemäß § 45 MRG vorgeschriebenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge seien schon deshalb nicht vom vertraglichen Verzicht auf jedwede Erhöhung des im "Nachtrag zum Mietvertrag vom 26.11.1974" vereinbarten erhöhten Hauptmietzinses von monatlich 1.000 S umfaßt, weil es sich dabei nicht um einen Mietzins, sondern um eine mietrechtliche Leistung sui generis handle. Bereits die gemäß § 914 ABGB vorzunehmende "einfache" Vertragsauslegung nach dem Wortsinn (vgl Rummel, aaO, Rz 4 zu § 914) läßt nämlich die offenbare Absicht der vertragsschließenden Parteien erkennen, den dort vereinbarten "erhöhten Hauptmietzins" von monatlich 1.000 S für alle Zukunft und auch für den Fall geänderter Gesetzeslage festzusetzen. Die beiden Beklagten sollten daher ein für allemal von einer Erhöhung dieser von ihnen für die Benützung der Wohnung zu erbringenden Gegenleistung befreit sein. Ob diese Gegenleistung "Mietzins" ("Hauptmietzins") oder - aufgrund gesetzlicher Änderungen - in anderer Weise bezeichnet wird, ist daher unerheblich. Das durch § 45 MRG neu geschaffene Institut der "Erhaltungsbeiträge" (seit 1.1.1986 in der Fassung der Novelle 1985, BGBl Nr 559/1985: "Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag") kommt jedenfalls wirtschaftlich einer allgemeinen Erhöhung der Hauptmietzinse von Altmietverträgen gleich (vgl Würth in Korinek-Krejci, HdBzMRG, 362). Der Gesetzgeber wollte aus außerrechtlichen Motiven zwar den Anschein einer allgemeinen Nachziehung der Altmietzinse vermeiden, aber doch wirtschaftlichen Notwendigkeiten im Interesse der Erhaltung des Althausbestandes Rechnung tragen. Daher ist der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag vom Mieter ebenso zu entrichten, wie der Mietzins im Sinne des § 15 MRG. § 45 Abs 9 MRG stellt die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge - abgesehen von den in den vorangegangenen Absätzen enthaltenen abweichenden Regelungen - den Mietzinsen gleich. Die Nichtzahlung dieser Beiträge hat daher die gleichen Verzugsfolgen wie die Nichtzahlung von Mietzinsen, insbesondere bildet sie den Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 1 MRG und einen Aufhebungsgrund nach § 1118 zweiter Fall ABGB. Die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gehen gleich den Mietzinsen in das Eigentum des Vermieters über. Daß sie der Vermieter dann, wenn er sie innerhalb der Frist von 10 Jahren nicht zur Finanzierung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten verwendet hat, dem Mieter zurückzuerstatten hat (§ 45 Abs 7 MRG), macht im vorliegenden Zusammenhang keinen wesentlichen Unterschied zum Mietzins im engeren Sinne (vgl Würth, aaO, 367; derselbe in Rummel, ABGB, Rz 2 zu § 45

MRG).

Wenngleich daher für die Lösung des vorliegenden Falles die vom Berufungsgericht angeführte Frage nach der rechtlichen Konstruktion des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages gemäß § 45 MRG - gesetzlicher Mietzins (Hauptmietzins) oder mietrechtliche Leistung sui generis - nicht entscheidend ist, so ist damit dennoch für die Revisionswerber im Ergebnis noch nichts gewonnen. Denn die Parteien haben die gesetzlich zulässigen Mietzinserhöhungen nach den §§ 7 und 8 MRG ausdrücklich vom vereinbarten Verzicht auf jedwede Erhöhung des zwischen ihnen damals vereinbarten Hauptmietzinses ausdrücklich ausgenommen. Das waren nach der damaligen Rechtslage Fälle der Hauptmietzinserhöhungen, die zur ordnungsgemäßen Erhaltung des Hauses oder in gewissen Fällen bzw unter gewissen Voraussetzungen auch zur Verbesserung erforderlich waren. Solche sind nunmehr nicht nur

gemäß den §§ 6 und 18, 19 MRG vorgesehen, sondern ihnen dient auch die für Altverträge geltende Bestimmung des § 45 MRG, weil die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nur zur Deckung der Kosten von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (einschließlich deren Finanzierungskosten: § 3 Abs 3 Z 1 MRG) verwendet werden dürfen (Würth-Zingher, MRG2, Anm 9 zu § 45; Würth-Zingher, MRG 86, Anm 4 zu § 45). Ob eine derartige "Mietzinserhöhung" gleichfalls vom Erhöhungsverzicht ausgenommen ist, kann dem erklärten Vertragswillen der Parteien des "Nachtrages zum Mietvertrag vom 26.11.1974" nicht entnommen werden, weil sie diesen Fall einer künftigen Gesetzesänderung offenbar weder kannten noch kennen konnten und daher dafür auch keine Regelung getroffen haben. Damit steht aber nicht eindeutig fest, was die Parteien in diesem in der Vereinbarung nicht geregelten Fall gewollt hätten. Es ist daher die objektive, "ergänzende" Vertragsauslegung geboten und unter Berücksichtigung der übrigen Vertragsbestimmungen und des von den Parteien verfolgten Zweckes zu fragen, welche Lösung redliche und vernünftige Parteien vereinbart hätten (Koziol-Welser, Grundriß8, I, 88; Rummel, aaO, Rz 12 zu § 914; SZ 49/86, SZ 52/130; JBI 1983, 592; ZAS 1986/13; JBI 1986, 38 ua).

Geht man von diesen Grundsätzen aus, so liegt der klar erkennbare Zweck der vereinbarten Ausnahme vom Mietzinserhöhungsverzicht darin, daß er dann nicht zum Tragen kommen soll, wenn (auch künftige) gesetzliche Erhöhungen ausschließlich der Erhaltung und Verbesserung des Hauses zugute kommen. Dies ist aber bei den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen nach § 45 MRG nach den bisherigen Ausführungen der Fall. Es muß daher unterstellt werden, daß redliche und vernünftige Parteien für den Fall der Kenntnis und des Bedenkens einer solchen künftigen Gesetzesänderung vereinbart hätten, daß auch diese Beiträge vom Verzicht auf jedwede Erhöhung des vereinbarten Hauptmietzinses ausgenommen werden. Der Revision mußte daher im Ergebnis ein Erfolg versagt bleiben. Der Ausspruch über die - allerdings nur auf der Kostenbasis von 21.371,78 S zu bemessenden - Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41, 50 ZPO.

#### **Anmerkung**

E16630

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1989:0060OB00736.88.0223.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19890223\_OGH0002\_0060OB00736\_8800000\_000

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)